Université de Sfax **Ecole Supérieure de Commerce de Sfax**	**Année universitaire : 2010-2011**
Fiscalité approfondie : Corrigé série de révision n° 2 (Impôt des particuliers)	
Auditoire : 1ère année Mastère Professionnel de Techniques Comptables, Fiscales et Financières	**Enseignante : Soulef DAMMAK ACHICH**

Exercice n° 1

Cession des parts de société civile immobilière

Cession des parts de société civile immobilière provenant d'un héritage : ces parts sont assimilées à des immeubles. La plus-value de cession est soumise à l'impôt sur la plus value immobilière au taux de 5%.

Date d'acquisition : 10/01/N-18

Date d'héritage : fin septembre N-3

Date de cession : septembre N

Période de détention : 3 ans

Prix de cession 60.000 D

Coût indexé :

- Déclaration d'héritage 40.000 D
- Indexation (40.000 x 10% x 3 ans) 12.000 D

Coût indexé 52.000 D

Plus-value immobilière imposable 8.000 D

Impôt dû : 8.000 x 5% = 400 D

La déclaration doit être déposée au plus tard le 31 décembre N.

Terrain vendu par Monsieur Tarak à son fils : Le terrain étant vendu à un descendant, la cession est exonérée d'impôt sur la plus value immobilière.

Exercice n° 2

Dossier 1

Cession d'une maison :

Date d'acquisition : 01/03/N-9

Date de cession : 30/08/N

Période de détention :

N-9 N-8 --> N-1 N

300 j + 360 j x 8 + 240 j = 3.420 j

10 mois 8 x 12 8 mois = 114 mois

Coût d'acquisition : 50.000 D + 2.700 D + 4.500 D = 57.200 D

Indexation : 57.200 x 10% x 114/12 (ou 3420/360) = 54.340 D

Coût d'acquisition indexé : 57.200 D + 54.340 D = 111.540 D

Aménagements : Du 20/04/N-6 au 01/08/ N-6

Période jusqu'à la date de cession :

Du 1er août N-6 -->30/08/N

N-6 N-5 --> N-1 N

150 j + 360 j x 5 + 240 j = 2.190 j

5mois 5 x 12 8 mois = 73 mois

Indexation : 10.000 x 10% x 73/12 (ou 2190/360) = 6.083,333 D

Coût des aménagements indexé : 10.000 D + 6.083,333 D = 16.083,333 D

Valeur totale indexée = 111.540 D + 16.083,333 D = 127.623,333 D

Résultat de cession = 125.000 D - 127.623,333 D = (2.623,333 D)

Cette cession n'entraîne aucun impôt

La déclaration doit être déposée jusqu'au 30 novembre N.

Dossier 2 : Les personnes morales sont en dehors du champ d'application de l'impôt sur la plus-value immobilière.

Dossier 3 : La première cession d'une maison d'habitation dans la limite d'une superficie globale ne dépassant pas 1000 m2 y compris les dépendances bâties et non bâties est exonérée d'impôt sur la plus-value immobilière. En revanche, s'il ne s'agit pas d'une première cession, la cession est soumise à l'impôt sur la plus-value immobilière alors même qu'elle porte sur une résidence principale.

Si ladite cession est imposable, l'impôt est déterminé comme suit :

Date d'acquisition : 30/06/N-8

Date de cession : 02/01/N

Période de détention :

N-8 N-7 --> N-1 N

6 mois 7 ans 0 = 7,5 ans

Indexation : 100.000 x 10% x 7,5 = 75.000

Coût d'acquisition indexé : 100.000 + 75.000 = 175.000D

Plus-value de cession : 300.000 - 175.000 = 125.000D

Impôt dû = 125.000 x 10% = 12.500

La déclaration doit être déposée et réglée avant le 30 avril N.

Exercice n° 3

La cession faite à un tiers est soumise à l'impôt sur la plus-value immobilière.

Date d'acquisition : 25/05/N-8

Date de cession : 24/09/N

Période de détention :

N-8 N-7 --> N-1 N

6j+7 mois 7 ans 24j+ 8 mois = 8 ans et 4 mois

Nombre d'années d'indexation du 25 Mai N-8 au 24 septembre N soit : 8 ans et 4 mois

Indexation : 120.000 D x 10% x 8+ 120.000 D x 10% x 4/12 (ou 120/360)

= 96.000 + 4.000=100.000

Coût d'acquisition indexé = 120.000 D + 100.000D = 220.000 D

Prix de cession = 150.000 D

Résultat de cession : 150.000 D - 220.000 D = (-70.000 D)

La cession ne dégage pas de plus-value.

La déclaration doit être déposée jusqu'au 31 décembre N soit jusqu'à la fin des 3 mois suivants le mois de cession.

Exercice n° 4

Dossier 1 :

Les cessions d'immeubles non soumises à l'impôt sur la plus-value immobilière sont les suivantes :

1/ Cession à un conjoint.

2/ Cession à un ascendant.

3/ Cession à un descendant.

4/ Expropriation pour cause d'utilité publique.

5/ Première cession de l'habitation principale dans la limite d'une superficie globale ne dépassant pas 1000 m2 y compris les dépendances bâties et non bâties.

6/ Cession de terrains nus non situés dans les plans d'aménagement urbain et les périmètres d'intervention foncière et les périmètres de réserves foncières.

7/ Cession de terres agricole autres que celles dont l'origine revient à l'Etat et qui sont acquises par le cédant par voie d'échange et leurs édifices.

8/ Cession d'immeuble affecté à une exploitation soumise au régime réel.

9/ Cession faite au bénéficiaire du droit de priorité d'achat à l'intérieur des périmètres de réserves foncières.

Dossier 2 :

Cette cession est soumise à l'impôt sur la plus-value immobilière. Etant donné qu'elle est faite à une société, elle est aussi soumise à une retenue à la source au taux de 2,5%.

Date d'acquisition : 01/02/N-18

Date de cession : 31/03/N

Période de détention : 18 ans 2 mois.

N-18 N-17 --> N-1 N

11 mois 17 ans 3 mois

Indexation : 100.000 D x 10% x 18 ans + 100.000 D x 10% x 2/12= 181.666,667 D

Construction d'une clôture : 31/07/N-8

Période de détention : 7 ans 8 mois.

N-8 N-7 --> N-1 N

5 mois 7 ans 3 mois

Indexation : 20.000 D x 10% x 7 ans + 20.000 D x 10% x 8/12 = 15.333,333 D

Coût indexé = 120.000 D + 181.666,667 D + 15.333,333 D = 317.000 D

Prix de vente net = 390.000 D

Prix de vente brut = 390.000 D / 97,5% = 400.000 D

Plus-value = 400.000 D - 317.000 D = 83.000 D

Impôt sur la plus-value : 83.000 D x 5% = 4.150 D

Liquidation de l'impôt :

Impôt dû = ____________________ 4.150 D

Retenue à la source = _________ 10.000 D (400.000 D x 2,5%)

Excédant d'impôt ____________ 5.850 D

L'excédant d'impôt est remboursable à la demande de Mr A.

La déclaration doit être déposée au plus tard le 30 juin N.

Exercice n° 5

Impôt sur la plus-value immobilière

Dossier 1 : Cette cession est soumise à l'impôt sur la plus-value immobilière.

Date d'acquisition : 1er janvier N-5

Date de cession : 2 janvier N

Période détention : 5ans

Prix de cession = 150.000 D

Prix d'acquisition indexé : 50.000 D + 50.000 D x 10% x 5 ans = 75.000 D

Plus-value = 150.000 D - 75.000 D = 75.000 D

Impôt sur la plus-value immobilière : 75.000 D x 10% = 7.500 D

Le montant dû s'élève en principal à 7.500 D.

Dossier 2 : : La première cession d'une maison d'habitation dans la limite d'une superficie globale ne dépassant pas 1000 m2 y compris les dépendances bâties et non bâties est exonérée d'impôt sur la plus-value immobilière. En revanche, s'il ne s'agit pas d'une première cession, la cession est soumise à l'impôt sur la plus-value immobilière alors même qu'elle porte sur une résidence principale.

Par conséquent, s'il s'agit de la première cession, il n'y a pas lieu d'opérer un redressement à ce titre. La retenue à la source a été opérée à tort. Il convient par conséquent d'inviter le contribuable à présenter une demande de remboursement de l'impôt retenu à tort.

Exercice n° 6

1) Les cessions d'immeubles non soumises à l'impôt sur la plus-value immobilière sont les suivantes :

1/ Cession à un conjoint.

2/ Cession à un ascendant.

3/ Cession à un descendant.

4/ Expropriation pour cause d'utilité publique.

5/ Première cession de l'habitation principale dans la limite d'une superficie globale ne dépassant pas 1000 m2 y compris les dépendances bâties et non bâties.

6/ Cession de terrains nus non situés dans les plans d'aménagement urbain et les périmètres d'intervention foncière et les périmètres de réserves foncières.

7/ Cession de terres agricole autres que celles dont l'origine revient à l'Etat et qui sont acquises par le cédant par voie d'échange et leurs édifices.

8/ Cession d'immeuble affecté à une exploitation soumise au régime réel.

9/ Cession faite au bénéficiaire du droit de priorité d'achat à l'intérieur des périmètres de réserves foncières.

2) Le premier terrain est soumis à l'impôt sur la plus-value :

Prix de cession brut : 438.750 / 97,5% = 450.000 D

Coût d'acquisition ____________________ 100.000 D

Date d'acquisition : 01/02/N-7

Date de cession : 01/02/N

Période de détention : 7 ans.

N-7 N-6 --> N-1 N

11 mois 6 ans 1 mois

Prix d'acquisition indexé : 100.000 D + 100.000 D x 7 x 10% = ______________ 170.000 D

Plus-value imposable :

450.000 D - 170.000 D = ____ 280.000 D

Impôt dû = 280.000 D x 10% = ____ 28.000 D

Retenues à la source 450.000 D x 2,5% : _________________________________ 11.250 D

Impôt à payer ____ 16.750 D

La déclaration aurait due être déposée en date limite le 31/05/N.

Dans ce cas la cession a entraîné un complément d'impôt à payer, il faudra payer une pénalité de retard selon les taux prévus par les articles 81 et 82 du CDPF.

- Le second terrain provient d'un héritage ==> cession soumise à la plus-value immobilière au taux de 5%.

Prix de cession = 450.000 D

Valeur déclarée à l'héritage : 150.000D

Date d'héritage : 17/08/N-3

Date de cession : 13/10/N

Période de détention : 2 ans, 4 mois et 27j = 2280j .

N-3 N-2 --> N-1 N

14j + 4 mois 2 ans 13j

Indexation : 150.000 D x 10% x 2280/360 = 95.000D

Valeur totale indexée : 150.000 D + 95.000D = 245.000D

Plus-value imposable : 450.000 D - 245.000D = 205.000 D

Impôt dû = 300.000 D x 5% = 10.250D

La déclaration aurait due être déposée en date limite le 31/01/N+1.

Dans ce cas la cession a entraîné un complément d'impôt à payer, il faudra payer une pénalité de retard selon les taux prévus par les articles 81 et 82 du CDPF.

Exercice n° 7

1. La cession d'une villa provenant d'héritage est soumise à l'impôt sur la plus-value immobilière au taux de 5%.

Prix de vente : 500.000D

Valeur estimée à l'héritage : 100.000D

Date d'héritage : 16/04/N-33

Date de cession : 01/07/N

Période de détention : 33 ans, 2 mois et 15j = 11955j .

N-33 N-32 --> N-1 N

15j + 8 mois 32 ans 6 mois

Indexation : 100.000 D x 10% x 11955/360 = 332.083,333D

Valeur totale indexée : 100.000 D + 332.083,333D = 432.083,333D

Plus-value imposable : 500.000 D - 432.083,333D = 67.916,667 D

Impôt dû = 67.916,667 D x 5% = 3.395,833D

La déclaration aurait due être déposée en date limite le 30/10/N.

2. Terrain situé à Tunis

Date d'acquisition : 01/01/N-7

Date de cession : 01/07/N

Période de détention : 7 ans et 6 mois.

N-7--> N-1 N

7 ans 6 mois

Coût d'achat 150.000

Indexation : 150.000 x 10% x 7,5 = 112.500

Coût d'acquisition indexé : 150.000 + 112.500 = 262.500

Prix de vente 300.000

Plus-value imposable : 300.000 - 262.500 = 37.500

Impôt dû au taux de 10% : 37.500 x 10% = 3.750

3. La première cession de la résidence principale dans la limite d'une superficie globale ne dépassant pas 1000 m2 y compris les dépendances bâties et non bâties est exonérée d'impôt sur la plus-value immobilière. En revanche, s'il ne s'agit pas d'une première cession, la cession est soumise à l'impôt sur la plus-value immobilière alors même qu'elle porte sur une résidence principale.

.

Exercice n° 8

- Cession actions A d'une société cotée en bourse (non affectés au bilan) : exonérée
- Cession actions B d'une société cotée en bourse et affectées à l'actif de son exploitation : exonérée
- Cession actions C souscrites au capital d'une société établie dans une zone de développement régional et non affectées au bilan : soumises à l'impôt sur la plus value mobilière.
- Cession actions D d'une société agricole et non affectées au bilan: soumises à l'impôt sur la plus value mobilière.

Actions C : 5500 x (15 – 10) = 27.500D

Actions D : 3500 x (18 – 20) = (7.000D)

Abattement (10.000D)

Plus value imposable 10.000D

Impôt sur la plus value mobilière : 10.000D x 10% = 1.000D.

Date de dépôt de déclaration : 25/02/N+2

Exercice n° 9

Date d'acquisition : 15/05/N-2

Date de cession : 01/09/N

Période de détention : 2 ans 3 mois et 15j

N-2	N-1	N
15j + 7 mois	1 an	8 mois

Coût d'achat : 150.000

Indexation : 150.000 x 10% x 2 + 150.000 x 10% x 3.5/12 = 34.375.

Coût d'acquisition indexé : 150.000 + 34.375= 184.375

Aménagements

Date des travaux : 30/06/N-1

Période d'indexation : 1 ans 3 mois

N-1 N

7 mois 8 mois

Indexation : 20.000 x 10% + 20.000 x 10% x 3/12 = 2.500D.

Coût total indexé : 184.375+ 22.500 = 206.875D

Prix de cession brut : 438.750 / 97,5% = 450.000 D

Plus-value imposable : 450.000 D - 206.875D = 243.125D

Impôt dû au taux de 10% : 243.125D x 10% = 24.312,5

La date d déclaration est le 31/12/N

Exercice n° 10

La cession de la résidence secondaire est soumise à l'impôt sur la plus value immobilière.

Date d'acquisition : Février N-8

Date de cession : Août N

Période de détention : 8 ans et 6 mois

N-8 N-7 --> N-1 N

10 mois 7 ans 8 mois

Indexation : 100.000 x 10% x 8,5 = 85.000.

Coût d'acquisition indexé : 100.000 + 85.000= 185.000D

Extension

Date des travaux : Février N-6

Période d'indexation : 6 ans et 6 mois

N-6 N-5 --> N-1 N

10 mois 5 ans 8 mois

Indexation : 30.000 x 10% x 6,5 = 19.500.

Coût d'extension indexé : 30.000 + 19.500 = 49.500

Coût total indexé : 185.000D + 49.500D = 333.500D

Résultat de cession : 221.000 D - 333.500 = 243.125D

Résultat de cession : 150.000 D - 220.000 D = (112.500D)

La cession ne dégage pas de plus-value.

La déclaration doit être déposée jusqu'au 30/11/N.